

Kanton Solothurn

Gemeinde Wolfwil

Raumplanungsbericht

Gestaltungsplan Oeli

Gestaltungsplanänderung vom 29.06.2026

A Planungsgegenstand

Der Gestaltungsplan Oeli umfasst die Parzelle 1088 und eine Teilfläche der Parzelle 2104, welche bei der Zonenrevision vom 27.04.2012 eingezont wurde.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone (W2).

B Übergeordnete Ziele

Laut Zonenreglement möchte die Gemeinde Wolfwil, dass im Gestaltungsplangebiet qualitativ eine möglichst hochwertige Bebauung erstellt wird.

Die Bauten sind klar hinter die Geländekante zu legen, damit die sehr empfindliche Lage berücksichtigt wird.

C Thematische Fragestellungen

- 1 Architektonische Gestaltung der Gebäude
- 2 Lage der Gebäude
- 3 Waldabstand
- 4 Hecke
- 5 Lärmschutzmassnahmen
- 6 Erschliessung
- 7 Ausnützung
- 8 Grünflächenziffer
- 9 Parkplatzbedarf

D Zielerreichung, Zielkonflikte

1 Architektonische Gestaltung der Gebäude

Am 15.12.2014 wurde an Herrn Markus Schmid vom Amt für Raumplanung ein erster Gestaltungsplan-Entwurf zur Vorabklärung eingereicht.

In der Stellungnahme von Herrn Schmid vom 02.02.2015 wurden betreffs architektonischer Gestaltung diverse Mängel, Anregungen und Fragen aufgelistet.

Diese wurden anlässlich der Besprechung vom 20.03.2015 mit Herrn Schmid und mit Vertretern der Gemeinde Wolfwil nochmals diskutiert und Lösungen gesucht.

Im Gestaltungsplan und dem Vorprojekt, welches Bestandteil des Raumplanungsberichtes ist, wurden die Anregungen und Wünsche berücksichtigt und integriert.

Am 05.05.15 wurden die kompletten Gestaltungsplan-Unterlagen zur 1. Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund dieser Vorprüfung kamen mit dem Schreiben vom 29.07.15 nochmals diverse Anregungen, Beanstandungen und Vorschläge, welche in der definitiven, überarbeiteten Fassung umgesetzt wurden.

Dank dieser Optimierungen sind die Gebäude zeitgemäss und attraktiv gestaltet und integrieren sich optimal ins Gelände.

Im Herbst 2024 erwägte die Grundeigentümerin das erste Mal das bestehende Einfamilienhaus im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung durch ein 3-Familien-Haus zu ersetzen.

Anlässlich einer ersten Besprechung mit Vertretern der Planungs- und Baukommission wurden entsprechende Möglichkeiten diskutiert und ausgelotet.

Bei der Vorabklärung zur Gestaltungsplanänderung vom 22.01.2025 wurden Mängel betreffs Ausnützung wegen einem nicht konformen, offenen Treppenhaus festgestellt.

Die zweite Vorabklärung mit einem überarbeiteten Vorprojekt wurde am 23.03.2025 eingereicht.

Laut dem Schreiben vom 24.06.2025 hat der Gemeinderat nach eingehender Prüfung beschlossen, die Freigabe zur Änderung des Gestaltungsplanes zu erteilen.

Gemäss beiliegendem Vorprojekt passt sich das neue 3-Familienhaus optisch und von der Gestaltung her optimal an das 8-Familienhaus an, Materialien und Farben der Fassaden werden angeglichen.

Am 09.07.2025 wurden die Unterlagen für die Gestaltungsplanänderung zur Auflage eingereicht.

Im Rahmen eines vereinfachten Mitwirkungsverfahrens wurden am 15.07.2025 9 angrenzende Grundeigentümer mittels Informationsschreiben und Plan-Unterlagen informiert und zu einer Stellungnahme eingeladen.

Bis zum Ablauf der gesetzten Frist vom 08.08.2025 kam nur eine Rückmeldung von Frau Margrit Haldemann, welche Frau Anna Nydegger vertritt.

Frau Haldemann bekundete ihr Interesse daran, frühzeitig zu erfahren, welche Art von Abschluss zu ihrem angrenzenden Grundstück vorgesehen ist.

Ihr wurde ein Miteinbezug zugesichert.

2 Lage der Gebäude

Das neue Mehrfamilienhaus wird parallel zur Murgenthalerstrasse gestellt und kommt so klar hinter die Geländekante zu stehen.

Oberkante Dach der Attika-Wohnungen ist tiefer als der First des bestehenden Wohnhauses.

Das bestehende Wohnhaus wird nicht verändert.

Das bestehende Einfamilienhaus wird abgebrochen und ersetzt durch ein 3-Familienhaus.

Dieses kommt ebenfalls klar hinter die Geländekante zu stehen.

Das Erdgeschoss liegt 1.06 m tiefer als das EG des bestehenden EFH, Oberkante Dach der Attika-Wohnung ist ca. 1.60 m tiefer als der First des bestehenden Wohnhauses.

3 Waldabstand

Der Waldabstand zum neuen Gebäude wird von 15.00 m auf 11.00 m reduziert.

In Anbetracht der Umstände, dass das benachbarte Gebäude auf Parz. 1093 nur einen Waldabstand von ca. 3.50 m aufweist und der Unterabstand keine Gefahr darstellt, kann die Reduktion des Waldabstandes laut Herrn Allemann vom Kreisforstamt genehmigt werden.

4 Hecke

Im südlichen Bereich der neu eingezonten Teilfläche befindet sich eine kleine Hecke, welche gerodet werden muss.

Als Ersatz wird unterhalb der Geländekante, im Zusammenhang mit dem Weiherprojekt auf Parz. 2104 eine neue Hecke von min. 20 m² mit einheimischen Gehölzen gepflanzt.

Dies wurde mit Herrn Jonas Lüthi vom Amt für Umwelt besprochen und wird genehmigt.

5 Lärmschutzmassnahmen

Als optimaler Lärmschutz gegenüber der Murgenthalerstrasse wird die Rückwand der Autounterstände mit begrünten Schallschutzwänden ausgeführt.

Mit den integrierten Schallschutzwänden können die Autounterstände laut Bestätigung von Frau Tamara Meister vom Amt für Verkehr und Tiefbau mit einem Strassenabstand von 3.00 m erstellt werden.

An der strassenseitigen Nord-Ostfassade des 3-Familienhauses befinden sich laut Vorprojekt keine Schlafräume.

Sämtliche Fenster in der Nord-Ostfassade und in der Nord-Westfassade werden mit Schalldämmglas ausgeführt.

6 Erschliessung

Die Zufahrt für das neue und das bestehende Gebäude erfolgt über den neu erstellten Einmünder der Waldfluhstrasse.

Die alte Zufahrt zum bestehenden Gebäude wird aus Sicherheitsgründen geschlossen.

Die Sichtzone beim Einmünder wird eingehalten.

7 Ausnützung

Laut beiliegender Ausnützungsberechnung ergibt sich mit dem bestehenden Gebäude und dem Vorprojekt eine Ausnützungsreserve von 43.00 m².

Laut beiliegender Ausnützungsberechnung vom 09.07.2025 ergibt sich mit dem bestehenden 8-Familienhaus und dem neuem 3-Familienhaus gemäss Vorprojekt eine Ausnützungsreserve von 2.48 m².

8 Grünflächenziffer

Laut beiliegender Grünflächenzifferberechnung ergibt sich eine Grünflächenziffer von 40.9 %.

Die minimale Grünflächenziffer W2 beträgt 40 %.

Laut beiliegender Grünflächenzifferberechnung ergibt sich neu eine Grünflächenziffer von 0.400.

9 Parkplatzbedarf

Laut beiliegender Berechnung Bedarf der Autoabstellplätze sind 16 Plätze gefordert, 16 Plätze sind ausgewiesen.

Laut beiliegender Berechnung Bedarf Autoabstellplätze vom 09.07.2025 sind 22 Plätze gefordert, 22 Plätze sind ausgewiesen

Anhang

- Ausnützungsberechnung 29.06.2026
- Grünflächenzifferberechnung 29.06.2026
- Berechnung Bedarf der Autoabstellplätze 29.06.2026

AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG

(Gestaltungsplanänderung)

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BGF

Baubereich 8-Fam.-Haus

Erdgeschoss	29.00 x 14.80	429.20 m2
Obergeschoss	29.00 x 13.00 = 377.00 ./ 6.73 x 1.20 = - 8.08	368.92 m2
Attikageschoss	wird nicht als Geschoss angerechnet	
TOTAL Baubereich 8-Fam.-Haus		798.12 m2

Baubereich Autounterstände

Erdgeschoss	32.90 x 4.05	133.24 m2
-------------	--------------	------------------

Bestehendes Gebäude wird rückgebaut

Ersatzbau 3-Fam.-Haus

Erdgeschoss	17.00 x 10.00 = 170.00 12.00 x 2.00 = 24.00 - 5.50 x 2.89 = -15.89	178.11 m2
Obergeschoss	17.00 x 10.00 = 170.00 12.00 x 2.00 = 24.00 - 5.50 x 2.89 = -15.89	178.11 m2
Attikageschoss	wird nicht als Geschoss angerechnet	
TOTAL Ersatzneubau 3-Fam.-Haus		356.22 m2

TOTAL BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE **1287.58 m2**

Landanteil W2	2'389 m2	
Erlaubte BGF (AZ 0.45)	2'389 m2 x 0.45	1075.05 m2
Bonus Gestaltungsplan neu 20 %		215.01 m2
Total erlaubte BGF		1290.06 m2

Reserve **2.48 m2**

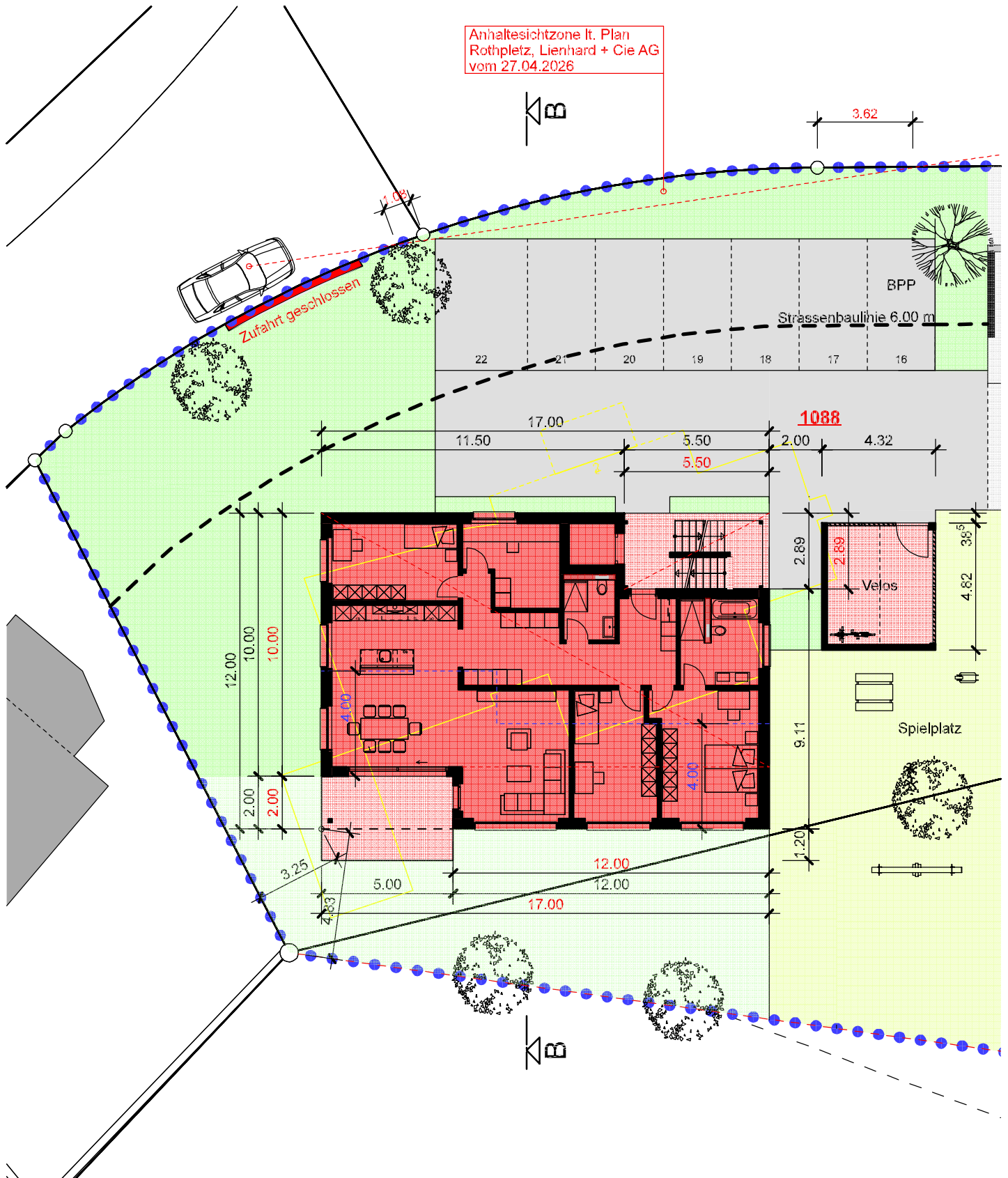
29.06.2026

Ausnützung 8-Fam.-Haus Erdgeschoss 1: 200



Ausnützung Ersatz-Neubau Erdgeschoss 1:200

Anhaltesichtzone lt. Plan
Rothpletz, Lienhard + Cie AG
vom 27.04.2026



GRÜNFLÄCHENZIFFERBERECHNUNG 29.06.2026

Grünflächen

1	3.060	x	2.020		=	6.18
2	3.830	x	2.610		=	10.00
3	5.600	x	1.000		=	5.60
4	10.170	x	0.615		=	6.25
5	12.100	x	0.615		=	7.44
6	5.145	x	3.925	x	0.5	= 10.10
7	7.010	x	1.630	x	0.5	= 5.71
8	5.115	x	1.050	x	0.5	= 2.68
9	5.390	x	3.010		=	16.22
10	2.005	x	1.500		=	3.01
11	3.795	x	3.040	x	0.5	= 5.77
12	5.865	x	3.920		=	22.99
13	25.080	x	6.040		=	151.48
14	11.320	x	1.570		=	17.78
15	11.320	x	14.025		=	158.76
16	5.000	x	5.320		=	26.60
17	2.000	x	2.315		=	4.63
18	3.780	x	0.620		=	2.34
19	6.830	x	0.620		=	4.23
20	12.000	x	6.400		=	76.80
21	5.000	x	4.000		=	20.00
22	2.960	x	6.880		=	20.36
23	7.280	x	10.000		=	72.80
24	14.695	x	2.015		=	29.61
25	15.210	x	8.715	x	0.5	= 66.28
26	17.525	x	0.605		=	10.60
27	5.480	x	1.195		=	6.55
28	13.500	x	2.550		=	34.43
29	7.745	x	2.000		=	15.49
30	35.675	x	3.000		=	107.02
31	5.380	x	1.720		=	9.25
32	3.590		3.480			12.49
33	2.000		2.000	x	1.57	6.28

Total Grünflächen

955.73

Landanteil W2

2'389 m2

Grünflächenziffer

955.73 : 2'389

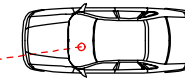
=

0.40

Minimale Grünflächenziffer W2

0.40

Anhaltesichtzone lt. Plan
Rothpletz, Lienhard + Cie AG
vom 27.04.2026



PP 392
424.14 m.ü.M.

Murgenthalerstrasse

Strassenbaulinie 6.00 m

Wenden

1088

Spielplatz

Velos

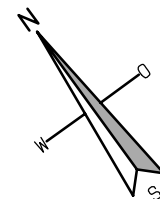
BPP

1095

1093

Total W2 2 389 m2

Berechnung Grünziffer 29.06.2026



Berechnung Bedarf der Autoabstellplätze

Baureglement Wolfwil Art 9.2

Grundbedarf von Autoabstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern:

1.5 Abstellplatz pro Wohnung

0.5 Abstellplatz für Besucher pro Wohnung

Baubereich 8-Familienhaus

Baubereich 3-Familienhaus

8 Wohnungen

3 Wohnungen

Bedarf 2.0 A-Plätze x 11 WG =

Ausgewiesen

22 Plätze

22 Plätze

29.06.2026